

A 14 – K-949 / 2006-15

Graz, am 18.9..2007

3.12 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002

DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ

12. ÄNDERUNG 2007

Dok: 3.12 GR-Beschl

DI Rogl/Hö

Beschluss

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Berichterstattung:

Frau/Herr GR:

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 29 Abs. 3 Stmk ROG
in der Fassung LGBl Nr 47/2007

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. § 31 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 13
Stmk ROG

Bericht an den

G e m e i n d e r a t

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 19. April 2007 beschlossen, den Entwurf des 3.12 Flächenwidmungsplanes – 12. Änderung 2007 der Landeshauptstadt Graz in der Zeit vom 4. Mai 2007 bis 30. Juni 2007 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Gleichzeitig wurde für die von der Änderung betroffenen Grundstücke, die von vollwertigem Bauland in Aufschließungsgebiet überführt werden sollen, die Bausperre erlassen.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 zu ändern wurde gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt vom 3. Mai 2007 kundgemacht.

Die Kundmachung erging an die Stellen und Institutionen gemäß § 29 Abs 1 Stmk ROG bzw. der Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 16.10.1989, mit der die Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes gem. § 29 Abs 1 Stmk ROG festgelegt sind sowie an die Bezirksvorsteherung der Bezirke I (Innere Stadt), III (Geidorf), VII (Liebenau), IX (Waltendorf), X (Ries), XII (Andritz), XIII (Gösting), XVI (Straßgang) und XVII (Puntigam).

In der Kundmachung waren alle von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters erging die Information, dass vom 4. Mai 2007 bis 30. Juni 2007 während der Amtsstunden, von Montag bis Freitag von 8,00 Uhr - 15,00 Uhr,

die Auflage des Entwurfes zur allgemeinen Einsichtnahme im Stadtplanungsamt erfolgt, dass innerhalb der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten wird und Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden können.

Während des Auflagezeitraumes langten **4 Einwendungen** und **6 Stellungnahmen** (*Leermeldungen oder ohne Einwand*) gegen den im Stadtplanungsamt aufgelegten Entwurf ein.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz setzt sich bei der Beschlussfassung mit den EINWENDUNGEN wie folgt auseinander:

Kursive Schrift *Kurzfassung der Einwendung*
Normale Schrift..... Erledigung der Einwendung

**A 14-K-949/2007-5 Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
Sektion IV; Energie und Bergbau**

Stellungnahme:

Das Bundesministerium gibt bekannt, dass ihm Gebiet von Graz keine Bergbauberechtigungen bekannt sind.

A 14-K-949/2007-6 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 19A- wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft

Einwendung:

Die FA19A kann den 15 Änderungspunkten grundsätzlich zustimmen, fordert aber, dass möglichst viel unbelastetes Meteorwasser an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht wird.

Erledigung:

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept, Kapitel „Naturraum und Umwelt“, Pkt 2.3.2 – „Grundwasser“, sind folgende Zielsetzungen enthalten:

- „Verringerung der Bodenversiegelung“ und
- „Versickerung unverschmutzte Meteorwässer unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten“.

Diese Zielsetzungen finden in den konkreten Bau- und Bebauungsplanverfahren der Stadt Graz Berücksichtigung, stehen aber mit Änderungen des Flächenwidmungsplanes nicht in Zusammenhang.

A 14-K-949/2007-7 Amt der Stmk. Landesregierung, FA13B Bau- und Raumordnung, Energieberatung

Einwendung:

1) *Linhart- Mühlfelderweg:*

Im Verordnungswortlaut ist nur die Aufhebung des Ausschließungsgebietes für das Grundstück 452/ 2, KG Strassgang angeführt; die Erstellung einer Bebauungsrichtlinie sei nicht mehr vorgesehen; Unterlagen zur Baulandmobilisierung sind vorzulegen.

2) *Pokorny - Andritz:*

Die Nichterforderlichkeit von Mobilisierungsmaßnahmen ist nicht nachvollziehbar, da die Grundstücke nicht widmungskonform bebaut sind.

3) *Alt + Neu Zanklhof:*

Eine Argumentation, warum eine Bebauungsplanung nicht erforderlich ist, liegt nicht vor. Die Nichterforderlichkeit von Mobilisierungsmaßnahmen sei nicht nachvollziehbar, da die Grundstücke nicht widmungskonform bebaut seien.

4) *Argenotstraße:*

Kein Einwand.

5) *Ziegelwerk Wolf - Andritz:*

Es sei nicht nachvollziehbar, warum trotz Vorliegens eines Detailprojektes für das Rückhaltebecken der Bereich der Ersichtlichmachung als Bauland ausgewiesen wird. Die Nichterforderlichkeit von Mobilisierungsmaßnahmen ist nicht nachvollziehbar, da die Grundstücke nicht widmungskonform bebaut sind.

Eine Argumentation, warum eine Bebauungsplanung nicht erforderlich ist, liegt nicht vor.

6) *Ruckenbauer – Stiftingtal:*

Kein Einwand.

7) *Landesmuseum Joanneum:*

Kein Einwand; aus § 25 Stmk. ROG lässt sich die Kategorie „Freiland-Sondernutzung-Kultur“ jedoch nicht ableiten. Es wird angeregt eine Baulandausweisung in Nutzungsebenen vorzunehmen.

8) *HYPO-Immobilien – Strassgang:*

Einwendung:

Die Nichterforderlichkeit von Mobilisierungsmaßnahmen ist nicht nachvollziehbar, da die Grundstücke nicht widmungskonform bebaut sind.

Eine Argumentation, warum eine Bebauungsplanung nicht erforderlich ist, liegt nicht vor.

9) *Sportplatz – Jägerweg:*

Eine Spezifizierung der Sondernutzung-Sport sei auch im Plan vorzunehmen.

10) GBG- Puntigam:
Kein Einwand.

11) Post-Sportplatz:
Eine Spezifizierung der Sportart sollte vorgenommen werden; die Vorwegnahme einer zulässigen Gebäuderichtung sei nicht möglich.

12) KETAT – Lautzielgasse:
Die Argumentation für den Ausschluss von Einkaufszentren in den Obergeschossen sei fachlich nicht nachvollziehbar; Hinweis auf § 23a Stmk. ROG (Bauliche Einheit).

13) Haider/ GWS- Strassgang:
Unterlagen zur Baulandmobilisierung sind vorzulegen.

14) northland – Grabenstraße:
Aufgrund der Lage und Flächengröße könnten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Grüngürtel entstehen.
Eine Spezifizierung der Sportnutzung ist vorzunehmen.
Beschränkung der Bruttogeschossfläche sei rechtlich nicht möglich
Projektentwicklung noch vor Änderung des FLWPLs sinnvoll.

15) Regulierungslinien:
Kein Einwand.

Erledigung:

ad 1)

In der Plandarstellung und im Wortlaut wird nur für das Grundstück 452/2, KG Strassgang das Aufschließungsgebiet aufgehoben. Die beiden übrigen Pkte. b) und c) § 2 Abs 1) der Verordnung zum 3.12 FLWPL behandeln die Änderung von J1 in GG und die Änderung von „J1 –Aufschließungsgebiet“ in „GG-Aufschließungsgebiet“. Widersprüche könne nicht erblickt werden.

Weder in der Verordnung noch in der Plandarstellung wird auf die Pflicht zur Erstellung einer Bebauungsrichtlinie verzichtet, vielmehr besitzt Deckplan 1-Baulandzonierung unverändert Gültigkeit mit der Maßgabe, dass im Anlassfall eine Bebauungsrichtlinie zu erstellen ist. Eine solche Bebauungsrichtlinie (ftl. Nr. 17.13 „Neu Seiersberger Straße“) befindet sich in Ausarbeitung.

Das Vorliegen einer Baulandmobilisierungserklärung ist im Erläuterungsbericht erwähnt und wird im aufsichtbehördlichen Prüfungsverfahren vorgelegt.

ad 2)

Zum Vorhalt, wonach der Entfall von Baulandmobilisierungsmaßnahmen nicht nachvollziehbar argumentiert sei, obwohl die Grundstücke nicht widmungskonform bebaut seien, wird ausgeführt:

Der zitierte Erlass der FA 13B vom 8.2.2005, GZ.: FA 13B-52.01/2007-292 betreffend die Baulandmobilisierung legt Folgendes fest:

Baulandmobilisierungsmaßnahmen betreffen alle Kategorien von unbebautem Bauland. Sie betreffen daher ausschließlich nicht bebaute Grundstücke.

Und weiter:

Das bedeutet, dass beispielsweise auch bei unbebauten Grundstücken bei einer Änderung der Baulandkategorie, einer wesentlichen Anhebung der Bebauungsdichte oder bei Anpassung an die aktuelle Rechtslage Baulandmobilisierungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Im Gegenstandsfall trifft keines der oben angeführten Kriterien zu, da

- alle Grundstücke bebaut sind
- die Bebauungsdichte nicht angehoben, sondern gesenkt wird!
- keine Anpassung an die aktuelle Rechtslage erfolgt.

Anlässlich der bisherigen Änderungsfälle 3.01 – 3.11 Flächenwidmungsplan wurde von der FA 13B eine Baulandmobilisierungserklärung jeweils für unbebaute Grundstücke eingefordert und von den Grundeigentümern/Bauträgern auch beigelegt. Auf dieser Grundlage erfolgte dann auch die Genehmigung der jeweiligen Änderungsfälle durch das Land Steiermark.

Die von der Aufsichtsbehörde nunmehr erhobene Forderung einer Baulandmobilisierung aus dem Titel einer „nichtwidmungskonformen Bebauung“ ist daher weder durch den oben angeführten Erlass, noch durch das Stmk. Raumordnungsgesetz gedeckt!

Eine Baulandmobilisierung ist im Fall der Landeshauptstadt Graz – wie bereits des Öfteren dargelegt – nicht erforderlich, da Änderungen in vorgezogenen Verfahren ausschließlich nur dann erfolgen, wenn öffentliches Interesse z.B. an der Siedlungsentwicklung, Schaffung von Wohnraum, Stärkung der Wirtschaftskraft vorliegt und der Grundeigentümer oder Optionsinhaber ein vitales Interesse an der d r i n g l i c h e n Umsetzung seines Bauvorhabens geltend macht.

ad 3)

Wie im Erläuterungsbericht ausgeführt, hat die A + N Planungs- und Verwaltungs-GesmbH Zanklhof die in Rede stehenden Grundstücke zum Zweck der Errichtung von Wohnbauten angekauft und ein *d e t a i l i e r t e s* Nutzungs- und Gestaltungskonzept vorgelegt und am 6.4.2007 zur baubehördlichen Bewilligung eingereicht (GZ.: A17 012697/2007). Eine Bebauungsplanung bzw. Baulandmobilisierung ist daher nicht weiter erforderlich.

ad 4)

Erledigung nicht erforderlich, da kein Einwand

ad 5)

Bisher im 3.0 FLWPL enthaltene Baulandflächen, die zur Errichtung von Hochwasserschutzbauten benötigt werden, sind gemäß der im 3.08 FLWPL – Hochwasser enthaltene Regelung als „Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Hochwasserfreistellung“ auszuweisen. Eine Rückwidmung in „Freiland“ (noch vor dem Erwerb des Grund-

stückes durch die Stadt Graz) hätte, aus Gründen der Wertminderung, niemals die Zustimmung des Grundeigentümers erhalten und wäre überdies verfassungsrechtlich unzulässig. *(Eine zum Zweck der Errichtung einer Bundesstraße vorgenommene Rückwidmung von Bauland in Freiland wurde vom VfGH als rechtswidrig erkannt!)*

Der Vertrag über den Erwerb der Fläche für das Rückhalte Becken am Stufenbach, abgeschlossen zwischen der Stadt Graz und dem Grundeigentümer, liegt seit Juni 2002 vor. Er wird jedoch erst dann rechtswirksam, wenn das RhB-Projekt vom Bund genehmigt und die Finanzierung gesichert ist. Da nicht anzunehmen ist, dass die finanziellen und wasserrechtlichen Voraussetzungen bis zum Beschluss des Gemeinderates über den 3.12 Flächenwidmungsplan vorliegen, wird das WA-Aufschließungsgebiet in der bisherigen Form beibehalten und das Rückhaltebecken als „zeitliche Nachfolgenutzung“ festgelegt. Dazu wird der Verordnungswortlaut wie folgt geändert:

„Als zeitliche Nachfolgenutzung gilt auf einer Fläche von ca. 0,74 ha die“ Freiland- Sondernutzung - Rückhaltebecken“. Diese Nutzung gilt ab dem Beginn der Errichtung. Eine extensive Nutzung für Spiel- und Sportzwecke, in Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen, ist zulässig.“

Die plangraphische Darstellung wird unverändert beibehalten.

Baulandmobilisierung: siehe oben, Pkt 2)

Die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes ist, im Gegensatz zur Annahme der FA13B, sehr wohl in der Verordnung zum 3.12 FLWPL (§ 2 Abs 5, letzter Satz) festgelegt!

ad 6)

Erledigung: Nicht erforderlich, da kein Einwand.

ad 7)

Die „Freiland – Sondernutzung - Kultur“ findet in der, seit Jahren in den Flächenwidmungsplänen der Landeshauptstadt Graz enthaltenen Systematik ihre Entsprechung. (Beispiel: Forum Stadtpark u.a.) und stellt die logische Nachfolgenutzung der bisherigen Freiland – Sondernutzung -öffentliche Parkanlage dar. Der zur Änderung vorgesehene Bereich betrifft nur die bisherige Freifläche zwischen den Bestandsgebäuden des Joanneums, welche gemäß dem Projekt „Museumsquadrant“ für unterirdische Einbauten vorgesehen ist. Eine „Baulandausweisung in Nutzungsebenen“ wäre an sich überlegenswert, ist aber angesichts eines detaillierten Bauprojektes, welches der Landesregierung vorliegt, nicht weiter erforderlich.

ad 8)

Eine Bebauungsplanung ist entbehrlich, da die Änderungsfläche weitgehend durch Bestandsbauten determiniert ist, die zum Großteil weiterverwendet werden sollen. Die für Wohnbau vorgesehene Fläche besitzt ein Ausmaß von weniger als 1ha, wofür ein städtebaulich – raumplanerisches Gutachten genügt.

Baulandmobilisierung: siehe oben, Pkt 2)
ad 9)

Die Festlegung einer konkreten Sportnutzung wurde von der Aufsichtsbehörde bereits beim 3.0 FLWPL 2002, letztmalig aber im Rahmen des 3.02 FLWPL-2. Änderung 2002 (Sportplatz Andritz - Wienerstraße) gefordert. Beim 3.04 FLWPL 2004 (Hundesportplatz Eichbachgasse) und beim 3.07 FLWPL 2005 (Musterland) wurde diese Forderung nicht mehr erhoben. Alle bisherigen Änderungen wurden vom Land Steiermark ohne Festlegung einer konkreten Sportart mit Bescheid genehmigt.

Die Gründe, warum die konkrete Angabe der jeweiligen Sportnutzung nicht sinnvoll erscheint, sind folgende:

Die Stadt Graz unterscheidet Sportnutzungen, bei denen weitgehend unverbautes Freiland im Vordergrund steht von jenen, die mit der Errichtung von Hallenbauten in Verbindung stehen. Der Grund für diese Differenzierung liegt im unterschiedlichen Ausmaß der Emissionen, wobei weniger die mit der Ausübung des Sportes verbundene Lärmbelastigung von den Nachbarn als störend empfunden wird, als viel mehr die Verkehrsemissionen, die speziell bei Sporthallen ganzjährig und weit in die Nachtstunden hinein auftreten. Eine konkrete Zuordnung zur einen oder anderen Sportart wird als nicht erforderlich erachtet, da im Freiland mit der „Sondernutzung – Sport“ grundsätzlich jede im Freien mögliche Sportart und Freiland mit der „Sondernutzung – Sport/Th-Trainingshalle“ jede denkbare Hallensportart möglich sein soll. Im Übrigen hängt die Art der Sportausübung und die damit verbundene Lärmimmission wesentlich von den Akteuren, und nicht zuletzt von der Altersgruppe ab. Am Beispiel der Bezirkssportplätze, die für eine Vielzahl von sportlichen Aktivitäten genutzt werden, wird dies besonders deutlich. Zahlreiche Spiel- und Sportplätze in Graz werden zunehmend auch für neue Trendsportarten genutzt, welche nicht im Voraus bekannt sind. Spezifizierende Festlegungen würden daher laufend Änderungen des Flächenwidmungsplanes und, da es sich auch um Nutzungsänderungen handelt, eine Änderung der jeweiligen baubehördlichen Bewilligung bedingen.

ad10)

Erledigung nicht erforderlich, da kein Einwand.

ad 11)

Spezifizierung der Sportart: siehe Punkt 9)

Die Vorwegnahme der Gebäudeerrichtung ist weder im Verordnungswortlaut noch in der Plandarstellung enthalten. Der Zusatz „Th“ zur Freiland-Sondernutzung-Sport ermöglicht die Errichtung einer Halle, verlangt sie aber nicht. Selbstverständlich wird im konkreten Bauverfahren ein Sachverständigengutachten nach § 25 Abs6 Stmk ROG eingeholt werden; dies ist jedoch noch keine Voraussetzung für die vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes.

ad 12)

Die derzeitige Ausweisung der KETAT- Grundstücke als „Kerngebiet“ und „Einkaufszentrum 2“, BD 05 bis 1,0 würde bei voller Ausnutzung des Widmungsrahmens für Verkaufsflächen zu einer Überlastung der Lauzilgasse und der Kreuzung mit der Triester

Straße führen. (Stellungnahme der MA 10/8 Verkehrsplanung vom 5.7.2006, auf Grundlage der „Verkehrlichen Begutachtung“ des Planungsbüros IKK). Um dies zu vermeiden, sollen die Geschäftsflächen des Einkaufszentrums auf das Erdgeschoss beschränkt und in den darüber liegenden Geschossen ausgeschlossen werden. (Ausgenommen Verkaufsflächen bis 800 m², die nicht unter die Einkaufszentrenbestimmungen fallen). In Berücksichtigung dieser verkehrlichen Erfordernisse wird eine Nutzungsüberlagerung im Sinn des § 22 Abs 4 Stmk ROG gewählt, wobei für das Erdgeschoss ein Kerngebiet (mit der Zulässigkeit für Einkaufszentren) und für die überliegenden Geschosse ein Kerngebiet mit Einkaufszentren Ausschluss festgelegt wird. Ein Widerspruch zu den Bestimmungen des § 23a Stmk ROG kann nicht erblickt werden.

ad 13)

Die Baulandmobilisierungserklärung ist im Erläuterungsbericht erwähnt und wird im Genehmigungsverfahren vorgelegt.

ad 14)

Die Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild war dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung über den Entwurf zum Änderungspunkt 14 (northland) ein wesentliches Anliegen. Als Voraussetzung für die endgültige Beschlussfassung wurde vom Gemeinderat daher die Vorlage eines entsprechenden Projektes verlangt, welches geeignet ist, die Einfügung in den Landschaftsraum nachzuweisen. Die Firma northland hat daher ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Entwurfes beauftragt, der im Juni 2007 vorgelegt und von Sachverständigen des Stadtplanungsamtes, speziell im Hinblick auf die Einfügung in den sensiblen Landschaftsraum, geprüft wurde. Projektentwurf und Gutachten liegen dem Akt bei.

Spezifizierung der Sportnutzung: siehe Erledigung Pkt.9)

Die Beschränkung der Bruttogeschossfläche ist, wie die FA 13B zutreffend feststellt, im Raumordnungsgesetz nicht vorgesehen. Es ist aber die einzige Möglichkeit, die Baumasse auf ein gebietsverträgliches Maß einzuschränken, zumal bei Sondernutzungen im Freiland weder Bebauungsgrad noch Bebauungsdichte festgelegt werden können. Das Ausmaß der Bruttogeschossfläche von max. 550 m² wurde von Firma Nordland nicht beansprucht und sollte daher weiter in der Verordnung enthalten sein.

15) Erledigung nicht erforderlich da kein Einwand.

A 14-K-949/2007-8 Bezirksrat Andritz

Einwendung:

a) Pokorny- Andritz und

b) Ziegelwerk- Wolf:

Die Bebauungsdichte sollte die ortsübliche Dichte von 0,4 nicht überschreiten, da in der näheren Umgebung eine BD von 0,2 – 0,6 nicht aufscheint.

Erledigung:

ad a)

Die Umwidmung der Tennis Anlage Pokorny in Allgemeines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet , BD 0,2-0,6 muss davon ausgehen, dass die bisher im Flächenwidmungsplan festgelegte Nachfolgenutzung auf Gewerbegebiet mit der Bebauungsdichte 0,2 - 1,0! lautet. Diese Ausweisung hätte ohne weiteres die Errichtung von Gewerbe- oder Büroflächen im Ausmaß von 13.800 m² ermöglicht.

Die gute infrastrukturelle Erschließung und die Lage in einem „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gemäß der funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes lassen einen mäßig verdichteten Wohnbau in 2-3 geschossiger Ausführung städtebaulich sinnvoll und gebietsverträglich erscheinen.

ad b)

Auch im diesem Fall ist die bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet, BD 0,2 - 0,6 in Betracht zu ziehen. Für das künftige Allgemeine Wohngebiet, welches für die Hälfte der Änderungsfläche gelten soll, wird dieser Dichtewert auf Grund der Nähe zum Ortszentrum von Andritz und der guten Infrastrukturellen Erschließung beibehalten und soll eine adäquate Nutzung mit Geschäften, Büros, Arztpraxen udgl. ermöglichen. Auf der restlichen Fläche des ehemaligen Betriebsareals gelangt Reines Wohngebiet zur Ausweisung und wird der Weiterentwicklung der an der Inge – Morath - Strasse begonnenen Wohnbebauung mit einer, gegenüber dem Bestand auf 0,4 abgeminderten Bebauungsdichte dienen.

A 14-K-949/2007-9 Amt der Stmk Landesregierung, FA 17B- Amtssachverständigendienst

Einwendung:

Zum Änderungspunkt 14 – northland Grabenstraße wird eingewendet, dass das Planungsgebiet in einer sehr sensiblen Grünraumlage im Nahbereich zur historisch bedeutenden Bauten (Grabenvilla, Klosteranlage) liegt und bei unsensibler Planung eine große Gefahr für das Straßen- Ort- und Landschaftsbild besteht.

Erledigung:

Wie A 14 K- 949/2007-7, FA 13B Pkt 14)13B.

A 14-K-949/2007-10 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 18A-Gesamtverkehr und Projektierung

Einwendung:

1) Lienhart Mühlfelderweg:

Zu den Änderungspunkten gemäß § 2 Abs 1 lit a bis c der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan wird kein Einwand erhoben, wenn bestimmte fachliche Voraussetzungen eingehalten werden und vor Erteilung von Baubewilligungen ein Verkehrskonzept vorgelegt wird.

2) Pokorny-Andritz:

Kein Einwand, wenn eine Verpflichtungserklärung über den Verzicht der Inanspruchnahme von Landesförderungsmitteln für Lärmfreistellungen vor Beschlussfassung der Änderung im Gemeinderat vorgelegt wird.

3) – 7): Keine Einwendungen

8) Hypo-Immobilien – Strassganger Straße:

Kein Einwand, wenn eine Verpflichtungserklärung über den Verzicht der Inanspruchnahme von Landesförderungsmitteln für Lärmfreistellungen vor Beschlussfassung der Änderung im Gemeinderat vorgelegt wird.

9) Sportplatz Jägerweg:

Kein Einwand

10) GBG- Puntigam:

Für die Errichtung der P&R Anlage werde von der Stadt Graz eine finanzielle Beteiligung des Landes gewünscht. Darüber werden derzeit noch Gespräche geführt deren Ausgang noch offen ist. Es wird daher gegen die Änderungen Einwand erhoben.

11) Postsportplatz:

Gegen die Änderung besteht kein Einwand, wenn die Erschließung über das Gemeindestraßennetz erfolgt und allfällige notwendige Anpassungsmaßnahmen am Landesstraßennetz auf Kosten des Verursachers getroffen werden.

12) KETAT- Lauzilgasse:

Gegen die Änderung besteht kein Einwand, wenn die Leichtigkeit an Flüssigkeit des Verkehrs auf der Triester Straße erhalten bleibt.

13) Haider/GWS - Strassgang:

Gegen die Änderung wird kein Einwand erhoben, wenn der Knoten der Erschließungsstraße mit der L 321 (Gradner Straße) verkehrstechnisch angepasst wird.

14) GBG- northland:

Keine Einwendung, wenn die Anbindung über den Bestand erfolgt.

15) Regulierungslinien:

Gegen die Änderung besteht kein Einwand, wenn sicher gestellt ist, dass sich die Maßnahmen ausschließlich auf das Gemeindestraßennetz beziehen.

Erledigung:

ad 1)

Der überwiegende Teil der Änderungsfläche verbleibt bis zur Fertigstellung der bereits in Angriff genommenen Bebauungsrichtlinie ftl. Nr. 17.13 „Neuseiersberger Straße“ vorerst im Ausschließungsgebiet. Im Zuge der Erstellung der Bebauungsrichtlinie wird die FA18A in die begleitende Verkehrsplanung mit einbezogen.

ad 2)

Die Ausweisung des künftigen als „Allgemeinen Wohngebietes“ ist als „Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Lärmfreistellung“ vorgesehen. Gemäß § 23 Abs 1 Zif 5 Stmk ROG dürfen als vollwertiges Bauland nur Grundflächen ausgewiesen werden, die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechende Immissionsbelastung (Lärm...) unterliegen. Die Aufhebung des Aufschließungsvorbehaltes durch die Stadt Graz wird daher nur dann erfolgen können, wenn (im verpflichtend zu erstellenden) Bebauungsplan und im konkreten Bauverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Lärmbelastung unter den in § 13 der VO zum 3.0 FLWPL 2002 festgelegten Planungsrichtwerten liegt.

(Diese Werte sind für das Allgemeine Wohngebiet mit 55 dBa/tags und 45 dBa/nachts festgelegt)

Über die Bestimmungen des § 23 Abs 1 Zif 5 Stmk ROG hinaus gehend, ist im § 43 Abs 2 Zif 5 Stmk BauG (Schallschutz) folgende Bestimmung enthalten:

„Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass der von den Benützern... wahrgenommene Schall nicht gesundheitsgefährdend ist“. Daraus geht hervor, dass allenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vom Bauwerber auf eigenem Grund und auf seine Kosten vorzusehen sind.

Eine darüber hinausgehende Vereinbarung im Sinne der FA 18A über den Verzicht auf Inanspruchnahme von Landesförderungsmitteln zur Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

ad 3) – 7):

Einwendungserledigung: Nicht erforderlich, da kein Einwand.

ad 8): Hypo - Immobilien Strassgang

Anders als im Änderungspunkt 2 (Pokorny- Andritz) wurde hier kein „Aufschließungsgebiet-Lärmfreistellung“ festgelegt, da der Bauträger für die an der Strassganger Straße gelegenen Grundstücksteile die Errichtung von Büro und Geschäftsbauten plant.

(Siehe Planungsinteresse vom 15.01.2007) Nur auf den von der Strassganger Straße abgewandten - und vom Verkehrslärm unbelasteten - Grundstücken ist die Errichtung von geförderten Wohnbauten beabsichtigt. Eine Vereinbarung über den Verzicht auf den in Anspruchnahme von Landesförderungsmitteln für Lärmschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

ad 9)

Erledigung nicht erforderlich, da kein Einwand.

ad 10)

Die Errichtung der P&R – Anlage ist unabhängig von etwaigen finanziellen Beteiligungen durch das Land Steiermark zu sehen. Die vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes wird daher beibehalten.

ad 11)

Die bestehende Postsportanlage soll nur unwesentlich erweitert werden und wird daher zu keiner nennenswerten Zunahme des Verkehrsaufkommens führen . Die

Erschließung erfolgt wie bisher über die Herrgottwiesgasse und die Einbindung in die Puntigamer Straße.

ad 12)

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Beschränkung der Einkaufszentren auf das Erdgeschoss wurde auf Anregung der MA 10/8-Verkehrsplanung durchgeführt mit dem Ziel, eine Überlastung des Straßennetzes - speziell im Einmündungsbereich zur Triester Straße - hintanzuhalten. Diese Planungsabsicht müsste daher auch im Interesse der FA18A liegen.

ad 13)

Für die Bebauung der Änderungsfläche wurde vom Bauträger ein Gutachterverfahren ausgeschrieben, im welchem auch der Einmündungsbereich der derzeit noch namenlosen Erschließungsstraße behandelt wird. Im konkreten Bauverfahren wird das Straßenamt allenfalls erforderliche Anpassungen des Kreuzungsbereiches vorschreiben.

ad 14)

Die Erschließung wird, wie bisher, über die bestehende Privatzufahrt mit richtungsgebundener Einmündung in die Grabenstraße erfolgen.

ad 15)

Die Regelung bezüglich der Regulierungslinien betrifft ausschließlich Gemeindestraßen und öffentliche Interessentenwege. Falls durch eine Bauführung das Interesse der Landesstraßenverwaltung berührt wird, wird diese im Bauverfahren verständigt.

A 14-K-949/2007-11 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 13C-Naturschutz

Einwendung:

Gegen den Entwurf zum 3.12 zur Flächenwidmungsplan werden weder von der Fachabteilung 13C noch vom Bezirksnaturschutzbeauftragten Dr. Windisch Einwendungen erhoben.

Erledigung:

Nicht erforderlich, da kein Einwand.

A 14-K-949/2007-12 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 12B -Tourismus, Rechtsangelegenheiten und Projektentwicklung

Zum Entwurf des 3.12 Flächenwidmungsplanes wurde eine Leermeldung übermittelt.

A 14-K-949/2007-13 Energie Steiermark

Einwendung:

Es wird kein Einwand erhoben, aber auf der Notwendigkeit zu einer allfälligen Verstärkung des Stromnetzes und auf die Beziehung der Energie Steiermark bei Bauarbeiten im Bereich bestehender Leitungsanlagen hingewiesen.

Erledigung:

Nicht erforderlich, da kein Einwand erhoben wurde und die Interessen der Energie Steiermark im Bauverfahren berücksichtigt werden.

A 14-K-949/2007-14 Gemeinde Stattegg

Einwendung:

1) Gegen die Änderung im Punkt 2, Pokorny Andritz, erhebt die Gemeinde Stattegg Einwendung, da durch das Entfernen der Tennisanlagen und die Errichtung weiterer Wohnbebauungen ein nicht wieder gutzumachender Schaden für die Stadt Graz und die Nachbargemeinde entstünde.

2) Durch eine weitere „massive“ Wohnbebauung sei mit einer Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse in Oberandritz zu rechnen. Ohne ein entsprechendes Verkehrskonzept sei eine derartig massive Baulandausweisung nicht vertretbar.

Erledigung:

ad 1)

Die Tennisanlage Pokorny musste vom Betreiber aufgrund mangelnder Auslastung aufgegeben werden. Ein finanzielles Engagement der Stadt Graz ist bei gewerblich betriebenen Sportanlagen grundsätzlich nicht vorgesehen. Es steht der Gemeinde Stattegg jedoch frei, die Tennisanlage zu erwerben und den Betrieb fortzuführen.

ad 2)

In diesem Punkt fordert die Gemeinde Stattegg allen Ernstes die Reduzierung der Wohnbautätigkeit in der Stadt Graz, um ihren Einwohnern das Einpendeln in die Landeshauptstadt nicht weiter zu erschweren! Ohne auf die bekannte „Speckgürtelproblematik“ (Wohnen im Grünen, Arbeiten in der Stadt) näher eingehen zu wollen, kann der Forderung der Gemeinde Stattegg nach Einschränkung der Wohnbautätigkeit in Graz nicht entsprochen werden, zumal die zur Änderung vorgesehene Fläche nur 1 km vom Zentrum Unterandritz entfernt liegt, infrastrukturell und mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen ist und sich für Wohnbau hervorragend eignet.

Die in der Einwendung erhobene Forderung nach Reduzierung der Bebauungsdichte befremdet, da große Teile des Gemeindegebietes von Stattegg selbst eine Bebauungsdichte bis 0,5 aufweisen, einem Höchstwert also, der nur um 0,1 unter der Dichte für die gegenständliche Änderungsfläche in Andritz liegt!

Die Umwidmung der Tennis Anlage Pokorny in Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet, BD 0,2-0,6 muss davon ausgehen, dass die bisher im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz festgelegte Nutzung eine Bebauungsdichte bis 1,0 aufwies. Diese Ausweisung hätte ohne weiteres die Errichtung von Gewerbe- und Büroflächen im Ausmaß von 13.800 m² ermöglicht.

Die gute Infrastrukturelle Erschließung und die Lage in einem „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gemäß der funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes, lassen einen mäßig verdichteten Wohnbau in 2-3 geschossiger Ausführung städtebaulich sinnvoll und gebietsverträglich erscheinen.

Zu den „massiven“ Verschlechterungen der Verkehrsverhältnisse, die von der Gemeinde Stattegg für Oberandritz befürchtet werden, ist festzustellen, dass die Errichtung von ca. 80 Wohneinheiten an der Statteggerstraße kaum nennenswerte Auswirkungen haben dürfte, zumal ein großer Teil des Verkehrsaufkommens in Oberandritz durch die Einpendler aus der Gemeinde Stattegg selbst verursacht wird!

Das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, FA18A-Gesamtverkehr und Projektierung hat zu diesem Änderungspunkt ausdrücklich **keinen** Einwand erhoben.

GEGENÜBER DEM ENTWURF ZUM 3.12 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN – 12. Änderung 2007 ERGIBT SICH FOLGENDE ÄNDERUNG:

Die Hochwasserschutzmaßnahme am Stufenbach, welche in Zusammenhang mit Änderungspunkt 5) Ziegelwerk – Wolf als „Ersichtlichmachung eines projektierten Rückhaltebeckens“ vorgesehen war, wird nunmehr als „zeitliche Nachfolgenutzung“ festgelegt. Dazu wird der Verordnungswortlaut in § 2 Abs 5 lit a) geändert und lautet wie folgt:

- a) Ein bisheriges „Gewerbegebiet“, BD 0,2 – 0,6, wird auf einer Fläche von 0,93 ha in ein „**Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet**“, **BD 0,2 – 0,4** geändert. Als Aufschließungserfordernis gilt die Errichtung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme.
Als zeitliche Nachfolgenutzung gilt auf einer Fläche von ca. 0,74 ha die „Freiland- Sondernutzung - Rückhaltebecken“. Diese Nutzung gilt ab dem Beginn der Errichtung. Eine extensive Nutzung für Spiel- und Sportzwecke, in Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen ist zulässig.“

Diese, gegenüber dem aufgelegten Entwurf vorgenommene Änderung des Verordnungswortlautes trägt einer Einwendung der FA 13 B Rechnung. Die Änderung hat jedoch keine Rückwirkung auf Dritte, sodass eine Anhörung gemäß § 29 Abs 6 Stmk ROG nicht erforderlich ist..

Die Benachrichtigung über den Beschluss des Gemeinderates wird entsprechend den oben dargelegten Ausführungen in schriftlicher Form an die Einwender gerichtet.

Eine Ausfertigung des durch den Gemeinderat beschlossenen 3.12 Flächenwidmungsplanes – 12. Änderung 2007 wird gemäß § 29 Abs 7 des Stmk ROG der Landesregierung unverzüglich vorgelegt. Die Kundmachung erfolgt nach der endgültigen Genehmigung durch die Landesregierung gemäß den Bestimmungen des

Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf § 29 Abs 3 und 5 Stmk ROG.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

1. Den 3.12 Flächenwidmungsplan – 12. Änderung 2007 der Landeshauptstadt Graz gemäß dem in der Verordnung, der graphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht angegebenen Punkten,
2. die Einwendungserledigung im Sinne dieses Gemeinderatsberichtes,

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung amden vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses
Für Stadt-, Verkehrs- und
Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

